

A FORMAÇÃO DO VALOR DOS ALUGUÉIS DE
APARTAMENTOS RESIDENCIAIS EM PORTO ALEGRE
P. O. Weber, C. T. Formoso. (Curso de Pós-Graduação em
Engenharia Civil - NORIE/UFRGS)

A recente Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos (NBR 5676/89) exige o emprego de estatística avançada para os níveis mais altos de confiança: níveis de precisão "Rigorosa" e "Rigorosa Especial". O objetivo deste trabalho foi desenvolver um modelo estatístico que explique a formação de valor dos aluguéis em Porto Alegre, empregando-se a estatística inferencial para analisar o fenômeno.

A partir de uma amostra de 504 apartamentos ofertados no mercado imobiliário de Porto Alegre, buscou-se encontrar as variáveis de maior importância dentre aquelas normalmente estudadas em avaliações de imóveis, tais como: área total, idade real, número de dormitórios, existência de garagem, estado de conservação, etc, e seus respectivos pesos na formação do modelo.

A hipótese principal testada foi a da existência de um modelo único para toda a cidade, ou seja, as variáveis de maior significância seriam as mesmas, com pesos semelhantes, em qualquer bairro. Observou-se, entretanto, que a utilização de modelos diferenciados para as diversas regiões melhora a precisão da avaliação, embora os modelos gerais tenham atingido um bom ajustamento.